Laarbeek Waterpoort van de Peel

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Laarbeek.

Nr. 26742
4 maart
2016

Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Laarbeek.

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is g e baseerd :
1. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, art. 2.12, lid 1 onder a, sub 2°;
2. Besluit omgevingsrecht, art. 4 van Bijlage II.

Tekst van de regeling .

Artikel 1: Begripsbepalingen .
1. Achterdakvlak: het van de (openbare) weg afgekeerde deel van het dak.
2. Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
3. Achterzijde: het deel van het perceel achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
4. Antennedrager: antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

4a. Antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

5. Bed & breakfast: een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf inclusief het serveren van ontbijt.
6. Bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw(en): het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Onder bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouwen wordt tevens begrepen het uitoefenen van consumentverzorgende dienstverlening.
7. Beroepsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw(en): een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, psychisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang qua ruimte in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
8. Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

9. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het van toepassing zijnde bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.

10. Bouwperceelgrens: de grens van een bouwperceel.

10a. Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

11. Carport: een bouwwerk dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen.

12. Daknok: hoogste punt van een schuin dak.
13. Dakvoet: laagste punt van een schuin dak.
14. D etailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
15. Erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.
16. Hoekperceel: een perceel dat aan twee zijden grenst aan openbaar gebied.
17. Hoekwoning: een woning gelegen op de hoek van 2 straten en/of grenzend aan openbaar gebied, waardoor deze twee voorgevelrooilijnen heeft.
18. Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

19. Openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
20. O verkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand.
21. Recreatiewoning: een gebouw bedoeld voor tijdelijk recreatief gebruik in de vorm van recreatief nachtverblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben gedurende een gedeelte van het jaar.
22. S eksinrichting: een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in het bestemmingsplan waarbinnen het project valt.
23. Tijdelijke woonunit/stacaravan: een tijdelijke (prefab) verplaatsbare unit met een woon functie.
24. Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
25. Voorgevel: de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de meest gezichtsbepalende gevel, die als zodanig dient te worden aangemerkt.
26. Voorgevelrooilijn: de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel, de meest gezichtsbepalende gevel, van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelgrenzen.
27. Voorzijde: het deel van het perceel voor de voorgevel van het hoofdgebouw.
28. Woning/wooneenheid : een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en be-

stemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.

29. Woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.
30. Zonnepaneleninstallatie: constructie in of op de grond speciaal bedoeld voor het plaatsen van zonnepanelen.

NB1. Voor de begripsbepalingen die niet expliciet zijn opgenomen in deze beleidsregels gelden de bepalingen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan waarbinnen het project wordt uitgevoerd.

NB2. Onder bijbehorende bouwwerken worden begrepen gebouwen die tot op heden worden gekwalificeerd als aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen.

Artikel 2: Wijze van meten .
De bepalingen betreffende de wijze van meten, zoals opgenomen in Bijlage II, artikel 1, tweede en derde lid van het Besluit omgevingsrecht, zijn op de onderhavige beleidsregels van toepassing.

NB3. Voor zover deze bepalingen geen of onvoldoende uitkomst bieden, gelden aanvullend de bepalingen ter zake de wijze van meten zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan waarbinnen het project wordt uitgevoerd.

Artikel 3: Algemene afwegingscriteria .
Bij de toepassing van de beleidsregels geldt dat iedere aanvraag tot afwijking in elk geval moet worden beoordeeld aan de onderstaande criteria, mits uiteraard van toepassing op het specifieke geval:

1. er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het woon- en leefmilieu;
2. er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de verkeersveiligheid en de bestaande parkeerbelasting;
3. het straat- en bebouwingsbeeld mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
4. de uitbreiding mag de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet beperken;
5. er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke kwaliteit.

NB4. In sommige gevallen kunnen er nadere aanvullende gegevens worden opgevraagd. Deze nadere aanvullende gegevens zijn noodzakelijk om de aanvraag te beoordelen. Het kan om verschillende soorten aanvullende gegevens gaan. In sommige gevallen kan het zelfs om een soort van ruimtelijke

onderbouwing gaan. Indien de gevraagde gegevens niet door de aanvrager worden ingediend, wordt de aanvraag buiten behandeling gesteld.

Artikel 4: Uitbreiding van een bijbehorend bouwwerk .
Wettelijk kader: artikel 4, eerste lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
b. de oppervlakte niet meer dan 150 m² is.

Artikel 4, lid 1: Specifieke beleidsregels met betrekking tot dit art i kel binnen de bebouwde kom :

a. Voor de uitbreiding van de hoofdmassa van een woning en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen (bijbehorende bouwwerken) aan de achterzijde en aan de zijgevel geldt dat:
   - tenzij het vigerende bestemmingsplan een geringere afstand toestaat, aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
   - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) bij een hoofdgebouw mag, bij bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 250 m2 maximaal 150 m2 bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 60% van het bouwperceel bebouwd mag worden en dat oprichting moet plaatsvinden binnen het bouwvlak en de aanduiding ‘bijgebouwen’ zoals opgenomen in de vigerende Komplannen.

b. Voor uitbreiding van de hoofdmassa van de woning aan de voorzijde geldt in afwijking van de vigerende Komplannen dat een luifel en een erker aan elkaar gekoppeld mogen worden, waarbij de gezamenlijke breedte niet meer mag bedragen dan maximaal 75% van de breedte van het hoofdgebouw.
c. Voor uitbreidingen van overige gebouwen, niet zijnde woningen geldt dat indien een dergelijk geval zich voordoet burgemeester en wethouders per geval zullen bekijken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen, indien een goede integrale afweging in een specifieke situatie dit zou eisen.

Artikel 4, lid 2: Specifieke beleidsregel met betrekking tot dit artikel buiten de bebouwde kom :

Voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan wordt, gelet op de mogelijkheid om op basis van het Besluit omgevingsrecht 50 m2 vergunningsvrij te bouwen, vastgehouden aan de regeling zoals deze in de voor het buitengebied vigerende bestemmingsplannen is opgenomen.

Artikel 5: Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen .
Wettelijk kader artikel 4, tweede lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan voor een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 m, en
b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Specifieke beleidsregel:
Artikel 2, onderdeel 18, onder a van Bijlage II Besluit omgevingsrecht, geeft aan dat vergunningsvrij een bouwwerk van max. 15 m² en niet hoger dan 3 m mag worden gerealiseerd.

Dit is in de meeste gevallen voor dit soort voorzieningen, voldoende. Een nog ruimere voorziening kan, maar verwacht wordt dat dit zeer sporadisch voorkomt, waardoor per geval wordt bekeken of hieraan toepassing wordt gegeven. Bij deze beoordeling dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria.

Artikel 6: Bouwwerken, geen gebouw zijnde .
Wettelijk kader artikel 4, derde lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 10 m, en
b. de oppervlakte niet meer dan 50 m^2.

Specifieke beleidsregel s :

Artikel 6, lid 1: Voor erfafscheidingen geldt het volgende:
In artikel 2 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn reeds aanzienlijke mogelijkheden opgenomen om vergunningsvrij een erfafscheiding te realiseren. Hierbij wordt aansluiting gezocht, waardoor er op grond van artikel 4, derde lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht geen medewerking wordt verleend ten aanzien van erfafscheidingen.

Artikel 6, lid 2 : Zonnepaneleninstallatie:
Zonnepaneleninstallatie worden zowel binnen als buiten de bebouwde kom toegestaan, mits aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. de zonnepaneleninstallatie mag maximaal 50 m2 bedragen;
b. de bouwhoogte is inclusief zonnepanelen maximaal 2 m;
c. de zonnepaneleninstallatie dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Als dit niet mogelijk is, moet worden gemotiveerd dat er op het aangrenzende bouwvlak geen mogelijkheid is om de zonnepaneleninstallatie te realiseren. Dit geldt onder andere voor situaties waarbij er veel schaduw op de betreffende locatie is of wanneer er te weinig ruimte aanwezig is;
d. er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt.

Artikel 6, lid 3 : Vlaggenmasten:
Er mogen maximaal 4 vlaggenmasten per bouwperceel aanwezig zijn. De vlaggenmasten mogen maximaal 8 m hoog zijn. Verder moeten de vlaggenmasten een doel ter plaatse hebben.

NB5. Bijvoorbeeld reclame voor een bedrijf dat op het perceel gevestigd is.

Artikel 6, lid 4 : Voor overige bouwwerken geldt het navolgende:
Per geval wordt bekeken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven.

Artikel 7: Dakkapellen en dakopbouwen .
Wettelijke kader artikel 4, vierde lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard.

Specifieke beleidsregel s :

Artikel 7, lid 1: Dakopbouw:
Voor dakopbouwen, die alleen gerealiseerd kunnen worden op het achterdakvlak van een woning met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 50°, wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, mits:

a. gebouwd op hoofdgebouwen en;
b. de nokhoogte van de dakopbouw maximaal 1 m hoger is dan de nokhoogte die bepaald is in de bouwregels van het desbetreffende vigerende bestemmingsplan en;
c. de dakhelling van de dakopbouw gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw en;
d. de zijkanten van de dakopbouw op meer dan 50 cm van de zijkanten van het dakvlak liggen, of
   - aansluiten op een identieke, belendende dakopbouw, of

- geplaatst is tussen schoorstenen en;

e. de hoogte, gemeten vanaf de voet van dakopbouw tot aan de goot van de dakopbouw niet meer bedraagt dan 1,10 m en;
f. de onderkant van de dakopbouw minimaal 90 cm boven de snijlijn van het dakvlak met de buitenzijde van de daaronder gelegen gevel of met het dakvlak en het hart van de daaronder gelegen woning scheidende wand ligt en;
g. het bouwen van de dakopbouw niet tot gevolg heeft dat de inhoud van de woning groter wordt dan de inhoud die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan en;
h. bij het plaatsen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7, lid 2: Dakkapel:
In artikel 2 en 3 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn reeds aanzienlijke mogelijkheden opgenomen om vergunningsvrij een dakkapel te realiseren.

Omdat verwacht wordt dat deze afwijking slechts zeer sporadisch nodig zal zijn, dient per geval een afweging gemaakt te worden of het noodzakelijk is om toepassing te geven aan deze mogelijkheid.

Artikel 8: Antenne-installaties .
Wettelijk kader artikel 4, vijfde lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.

Specifieke beleidsregel:
a. Het aantal zendmasten mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit.
b. Bij plaatsing van een antenne-installatie is het uitgangspunt dat verschillende operators gebruik maken van elkaars opstelpunten (site-sharing), tenzij uit een technisch rapport blijkt dat dit niet mogelijk is.
c. Zendmasten dienen bij voorkeur op hoge bouwwerken te worden geplaatst of op bedrijventerreinen.
d. Per aanvraag moet een afweging gemaakt worden waar de mast, met het oog op een goede inpassing, het beste geplaatst kan worden.

Artikel 9: Installatie voor warmtekrachtkoppeling bij een glastui n bouwbedrijf .
Wettelijk kader artikel 4, zesde lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.

Specifieke beleidsregel:
Per geval zal een afweging gemaakt worden of afwijking van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk is.

Artikel 10: Installatie voor duurzame energie bij een agrarisch b e drijf .
Wettelijk kader artikel 4, zevende lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.

Specifieke beleidsregel:
Per geval zal een afweging worden gemaakt of afwijking van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk is.

Artikel 11: Gebruik gronden voor niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied .
Wettelijk kader artikel 4, achtste lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

Specifieke beleidsregel:
Per geval zal een afweging worden gemaakt of afwijking van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk is.

Artikel 12: Wijzig en gebruik van bouwwerken .
Wettelijk kader artikel 4, negende lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Specifieke beleidsregels:

Artikel 12, lid 1: Wijzigen voor beroeps- en bedrijfsmatige activite i ten:
Voor de uitoefening van zowel beroeps- als bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij deze woning behorende bouwwerken, is in de vigerende bestemmingsplannen voor zowel de bebouwde kommen als het buitengebied een afdoende regeling opgenomen. Om te voorkomen dat de beroeps- of de bedrijfsmatige activiteiten een te grootschalig karakter krijgen en ten koste gaan van de woonfunctie, wordt vastgehouden aan de betreffende regeling.

Artikel 12, lid 2: Bed & breakfast:
Een bed & breakfast in een hoofdgebouw dan wel bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom kan, met uitzondering van panden die de bestemming 'bedrijf' of 'bedrijventerrein' hebben, worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitvoering van bed & breakfast vindt plaats ondergeschikt aan de woonfunctie, wat inhoudt dat de woonfunctie als hoofdactiviteit als zodanig aanwezig is en herkenbaar blijft;
b. de kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
c. het gebruik is recreatief, met dien verstande dat permanente bewoning niet is toegestaan;
d. het is niet toegestaan de bed & breakfast te gebruiken voor het huisvesten van arbeiders voor tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
e. er mogen maximaal 2 kamers voor maximaal 5 personen (gasten) worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
f. de oppervlakte per kamer mag maximaal 30 m^2 bedragen;
g. de bed & breakfast mag niet meer bedragen dan 30% van het binnenwerks vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m2 en zoals beschreven onder e en f;
h. er mogen geen andere horeca-activiteiten plaatsvinden dan het verstrekken van logies en ontbijt;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
j. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen onevenredige toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
k. er mag geen extra (separate) inrit worden aangelegd;
l. het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden in overeenstemming met de parkeernormen zoals deze voor bed & breakfastlocaties zijn opgenomen in de CROW. Voor het parkeren op eigen terrein kan een uitzondering worden gemaakt indien in de directe nabijheid voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of indien op basis van een parkeerbalans aangetoond wordt dat op grond van ongelijktijdige behoefte voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
l. indien er reeds een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf op het perceel gevestigd is, moet de oppervlakte van het aan huis gebonden beroep of het aan huis gebonden bedrijf worden meegenomen bij de berekening of niet meer dan 30% van binnenwerks vloeroppervlak van hoofdgebouwen wordt gebruikt ten behoeve van een bed & breakfast.

m. in die situaties of omstandigheden waarin de bovenomschreven regeling niet voorziet moet worden teruggegrepen op het bed en breakfastreglement van 18 januari 2012 en de aanvullingen hierop.

Artikel 12, lid 3: Overige gevallen:
Nieuw te vestigen detailhandel is niet toegestaan. Ook nieuwe woningen worden niet toegestaan, tenzij deze ontwikkeling past binnen het woningbouwprogramma en/of de Nota open plekkenbeleid. Voor alle overige gevallen wordt per geval bekeken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven.

Artikel 12, lid 4: Toegestane bouwactiviteiten:
Voor de verwezenlijking van het beoogde gebruik zijn soms bouwactiviteiten nodig. Deze zijn toegestaan, mits de bebouwde oppervlakte en/of het bouwvolume niet worden vergroot.

Artikel 12, lid 5: Aansluitend terrein:
Aan een wijzigingen van het gebruik voor het aansluitend terrein wordt medewerking verleend, mits deze gebruikswijziging ten behoeve is van de inpandige gebruikswijziging. Een voorbeeld hiervan is het creëren van parkeergelegenheid.

Artikel 13: Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning .
Wettelijk kader artikel 4, tiende lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Specifieke beleidsregel:
Bestaande recreatiewoningen zijn als zodanig specifiek bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied, met als gebruiksregel dat de recreatiewoning niet permanent voor bewoning gebruikt mag worden. Gelet op dit gegeven en het feit dat nieuwe gevallen niet worden toegestaan, behoeft hiervoor geen regeling te worden getroffen.

Artikel 14: Tijdelijk ander gebruik van gronden of bouwwerken .
Wettelijk kader artikel 4, elfde lid van bijlage II Besluit omgevingsrecht:

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Specifieke beleidsregel:
Per geval, bijvoorbeeld het plaatsen van een woonunit bij nieuw- of verbouw van een woning, wordt bekeken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven. Indien medewerking wordt verleend, dient de aanvrager duidelijk te motiveren hoelang de tijdelijkheid gaat duren. Dit om te voorkomen dat standaard een tijdelijk ander gebruik ontstaat voor de duur van tien jaar.

Artikel 15: Afsluiten planschadeovereenkomst .
Door medewerking te verlenen aan een afwijking krachtens de uitgewerkte beleidsregels voor planologische kruimelgevallen op grond van artikel 2.12 Wabo juncto artikel 4 van Bijlage II Bor bestaat er een risico op schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Gelet op dit risico moet met iedere initiatiefnemer een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening worden afgesloten. Van deze regel kan worden afgeweken in si-

tuaties waarin geen planschade te verwachten is. Indien een initiatiefnemer een dergelijke planschadeovereenkomst weigert af te sluiten dan wel niet tijdig afsluit, wordt geen medewerking verleend aan de afwijking en wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 16: Intrekkingsgronden .
De verleende afwijking kan worden ingetrokken indien:

1. de aan de afwijking verbonden voorschriften niet worden nageleefd, of
2. ter verkrijging van de afwijking onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt, of
3. er sprake is van verandering van omstandigheden of inzichten, opgetreden na het verlenen van de afwijking, intrekking of wijziging noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de afwijking is vereist.

Artikel 17: Hardheidsclausule .
In aanvulling op de mogelijkheid om op grond van artikel 4:84 van de Awb in individuele gevallen af te wijken van deze beleidsregels kan in ieder geval worden afgeweken van deze beleidsregels voor één van de hieronder genoemde gevallen:

- gevallen met een maatschappelijk belang;
- gevallen waarbij de beperkingen in dit beleid ten opzichte van de landelijke reikwijdte uit artikel 4 bijlage II van het Bor onevenredig zijn voor de aanvrager;
- gevallen waarbij achteraf is gebleken dat er sprake is van een planologische omissie, waarvan het evident is dat deze wordt hersteld.

Artikel 18: Citeertitel
Deze beleidsregels worden aangehaald als: “Beleidsregels planologische kruimelgevallen gemeente Laarbeek”.

Artikel 19: Inwerkingtreding .
Deze beleidsregels treden in werking de dag na publicatie zoals beschreven in artikel 3:42, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Toelichting .

Algemeen .

1. Inleiding .
In deze notitie zijn beleidsregels opgenomen voor de planologische afwijkingsmogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in combinatie met het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) biedt.

2. Planologische afwijkingsmogelijkheden .
In artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo wordt de mogelijkheid genoemd van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. In artikel 2.7 van het Bor wordt vervolgens verwezen naar artikel 4 van Bijlage II van het Bor waarin een limitatieve lijst van (kruimel)gevallen is opgenomen (peildatum 1 november 2014). Het toestaan dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan gebeurt door verlening van een omgevingsvergunning. Om onder andere de uniformiteit te waarborgen is het noodzakelijk om beleidsregels vast te stellen voor de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid.

3. Bevoegdheid, beleidsvrijheid en beleidsregels .
Een omgevingsvergunning krachtens artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van Bijlage II van het Bor kan worden verleend en dat impliceert dat sprake is van een (discretionaire) bevoegdheid en geen plicht.

Burgemeester en wethouders kunnen dan ten aanzien van de uitoefening van die bevoegdheid beleidsregels vaststellen. Dergelijke beleidsregels, opgesteld krachtens artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), bevorderen een consistente en voortvarende afhandeling van de aanvragen om een omgevingsvergunning en voor de motivering kan dan verwezen worden naar de in beleidsregels neergelegde gedragslijn.

4. Toepassingsbereik .
Deze beleidsregels zijn, voor zover geen onderscheid gemaakt wordt tussen locaties binnen en buiten de bebouwde kom, van toepassing op alle percelen binnen de gemeente Laarbeek.

5. Procedurele vereisten voor afwijking .
Voor de planologische afwijkingsmogelijkheid in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo geldt de reguliere procedure. Artikel 3.9 Wabo bepaalt dat binnen 8 weken (met een mogelijkheid tot verlenging met 6 weken) moet worden beslist op een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien niet tijdig op de aanvraag wordt beslist, is de gevraagde beschikking van rechtswege gegeven (artikel 3.9, lid 3 Wabo).

In artikel 2.10, lid 2 van de Wabo is vastgelegd dat een aanvraag om een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit in afwijking van het bestemmingsplan.

6. Afwijken van deze beleidsregels .
Artikel 4:84 van de Awb biedt naast de verplichting te handelen in overeenstemming met een beleidsregel, tevens de mogelijkheid hiervan af te zien indien het handelen conform de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Op grond hiervan is het mogelijk om in bijzondere, individuele gevallen, waarop in de beleidsregels niet is of kon worden voorzien, af te wijken van de algemeen geldende beleidsregels. Artikel 4:84 van de Awb staat niet in de weg dat deze beleidsregels worden voorzien van een hardheidsclausule welke regels stelt op grond waarvan afgeweken kan worden van deze beleidsregels. In artikel 17 van deze beleidsregels is de hardheidsclausule voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

7. Planschadeovereenkomst .
Voordat medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4 van Bijlage II van het Bor, moet eerst op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening een planschadeovereenkomst worden ondertekend en bij de gemeente worden ingediend. Indien zo’n overeenkomst niet wordt gesloten dan wel te laat wordt afgesloten, zal geen medewerking worden verleend en zal de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden geweigerd. Van deze regel kan worden afgeweken in situaties waarin geen planschade te verwachten is

****